

**A/B Dannebrogsgade 18-24
Dannebrogsgade 18-24
1660 København V
cvr. nr.: 27 45 31 55**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2015 - 31.12.2015

13. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter til årsrapporten.....	12-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20-21
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	22-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Dannebrogsgade 18-24
Dannebrogsgade 18-24
1660 København V
www.dannebrogsgade.dk

Bestyrelse: Marie Vinter
Snorre Rennesund
Pia Jensen
Jesper W. Jørgensen
Andreas N. Pedersen
Caroline Krag
Morten Groth

Suppleant: Ida Kimer
Kristoffer Egefelt

Administrator: Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Store Kongensgade 67 B
1264 København K

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2016

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Dannebrogsgade 18-24.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13/5/2016

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Pernille Olsen

København, den 13/5/2016

Bestyrelsen

Marie Vinter
Formand

Snorre Rennesund

Pia Jensen

Jesper W. Jørgensen

Andreas N. Pedersen

Caroline Krag

Morten Groth

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Dannebrogsgade 18-24

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Dannebrogsgade 18-24 for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 13/5/2016

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer


Per Løfsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dannebrogsgade 18-24 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Modelregnskabet anbefaler at indeståendet i Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt hensættes som en forpligtelse og dermed påvirker andelskronen indtil, at indeståendet frigives enten i takt med salg af boliger eller i takt med udbetaling som følge af vedligeholdelse. Indeståendet tilbagebetales når der er mindre end 3 udlejede lejligheder. Ledelsen har besluttet at denne anbefaling i modelregnskabet ikke følges.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes til at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, den offentlige vurdering falder. I tilfælde, hvor den offentlige vurdering er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominal restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelser til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Nøgletal

De i note 23 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2015 - 31. DECEMBER 2015

	Note	Realiseret 2015 i kr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2014 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	1.976.088	2.063	1.917
Lejeindtægter.....	2	302.802	209	330
Vaskeriindtægter.....		47.482	48	50
Indtægter bredbånd og antenne.....		58.841	56	49
Indtægter i alt.....		2.385.213	2.376	2.346
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	388.826	389	368
Forbrugsafgifter.....	4	308.072	316	304
Renholdelse.....	5	178.595	198	193
Vedligeholdelse, løbende.....	6	79.865	176	208
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	7	166.700	560	0
Foreningsomkostninger.....	8	122.949	124	120
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	125.818	86	83
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	17.637	18	19
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	13	20.802	21	21
Omkostninger i alt.....		1.409.264	1.886	1.316
Resultat før finansielle poster.....		975.949	490	1.030
Finansielle indtægter.....	10	4.132	4	5
Finansielle omkostninger.....	11	213.161	239	235
Finansielle poster, netto.....		209.029	235	230
Resultat før skat.....		766.920	254	799
Skat af årets resultat.....		-5.275	0	-24
Årets resultat.....		761.645	254	775
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		886.622	875	858
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v...		-20.802	-21	-21
Overført restandel af årets resultat.....		-104.175	-600	-62
Disponeret i alt.....		761.645	254	775

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

Aktiver	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 58n Udenbys Vester Kvarter.....	12	60.000.000	60.000
"			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2015 udgør kr. 60.000.000			
Inventar og driftsmateriel.....	13	62.406	83
Anlægsaktiver.....		60.062.406	60.083
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		242.098	258
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		20.942	23
Forudbetalte omkostninger.....		12.014	3
Øvrige tilgodehavender.....		9.469	0
Tilgodehavender.....		284.523	284
Likvide beholdninger.....	14	1.782.263	698
Omsætningsaktiver.....		2.066.786	982
Aktiver.....		62.129.192	61.065

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

Passiver	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Andelsindskud.....		1.443.500	1.407
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		32.528.753	32.529
Overført resultat m.v.....		5.158.019	2.413
	15	39.130.272	36.348
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		548.601	1.552
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.438.558	1.439
Andre reserver.....	16	1.987.159	2.991
Egenkapital.....		41.117.431	39.339
Udskudt skat.....		0	19
Hensatte forpligtelser.....		0	19
Prioritetsgæld.....	19	20.359.270	21.089
Boligkredit, udlån Danske Bank.....	19	178.063	157
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		55.000	10
Varmeregnskab, igangværende.....	17	50.638	32
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	168.737	168
Øvrig gæld.....	21	105.755	125
Deposita.....		94.298	126
Gældsforpligtelser.....	20	21.011.761	21.707
Passiver.....		62.129.192	61.065
Eventualforpligtelser	22		
Nøgletal	23		
Beregning af andelsværdi	24		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015

	Note	Realiseret 2015 i kr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2014 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift, ens pr m ²		1.456.064	1.456	1.406
Boligafgift, særmoderniseringer (31 stk).....		503.464	591	494
Boligafgift, altan (for 4 stk).....		16.560	17	17
		1.976.088	2.063	1.917
Lejeindtægter	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		296.802	203	324
Lejeindtægter, kældre.....		6.000	6	6
		302.802	209	330
Ejendomsskat og forsikringer	3			
Ejendomsskatter.....		337.882	338	318
Forsikringer.....		50.944	51	50
		388.826	389	368
Forbrugsafgifter	4			
Vandafgift.....		150.555	150	141
Renovation.....		92.311	91	92
Elforbrug fællesarealer.....		65.206	74	71
		308.072	316	304
Renholdelse	5			
Trappevask til 30/6/2015.....		44.602	95	92
Trappevask, firma.....		33.350	0	0
Kommunal renholdelse af fortove.....		21.955	22	22
Gårdlauget Westend Karre III.....		63.420	63	63
Øvrig renholdelse, graffittiabonnement.....		15.268	17	17
		178.595	198	193

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015

	Note	Realiseret 2015 i kr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2014 i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	6			
VVS og blikkenslager.....		21.667		54
Elektriker og dørtelefonlæg.....		2.287		6
Låseservice.....		5.011		2
Glarmester.....		-337		0
Tømrer og snedker.....		0		5
Kloakservice.....		0		34
Varmeanlæg inkl serviceabonnementer.....		2.008		15
Vaskeriudgifter incl. varme.....		15.907		20
Diverse materialer.....		2.559		8
Lysanalyse vedr altanprojekt.....		9.475		20
Teknisk bistand ved skimmelundersøgelser.....		21.288	26	0
Tagreparation.....		0		19
Skadesanmeldte udgifter afvist af forsikring.....		0		25
Budgetpost.....			150	
		79.865	176	208
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7			
Trappeopgange nr 22 og nr 18.....		0	400	0
Udbedring af skimmelsvamp.....		26.250	25	0
Udskiftning mv varmeveksler.....		86.500	100	0
Udskiftning af ventilation.....		45.450	35	0
Teknisk rådgivning.....		8.500	0	0
		166.700	560	0
Foreningsomkostninger	8			
Administrationshonorar.....		68.980	69	67
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		18.000	18	17
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		2.000	0	0
Varmeregnskabshonorar og energistyring.....		29.004	28	28
Porto og PBS gebyrer m.v.....		4.965	9	9
		122.949	124	120

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015

	Note	Realiseret 2015 i kr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2014 i tkr.
Øvrige foreningsomkostninger	9			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		16.000	18	16
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		1.348	7	6
Sommerfest mv.....		0	0	4
ABF kontingent.....		5.651	6	5
Etablering af Nianet 200/200 inkl udstyr.....		34.455	0	0
IT-udgifter.....		3.271	0	0
Drift af bredbånd, YouSee - ophørt.....		7.754	10	11
Internet, Nianet fra 23/9/2015.....		4.353	0	0
YouSee antenne, grundpakke.....		44.321	44	41
TDC bredbånd i kælder.....		5.965	0	0
Regulering fraflyttede tidligere år.....		2.700	0	0
		125.818	86	83
Finansielle indtægter	10			
Renteindtægter bank.....		417	1	2
Renteindtægter GI.....		3.715	3	4
		4.132	4	5
Finansielle omkostninger	11			
Prioritetsrenter og bidrag.....		527.344	539	549
Rente/afdragsstøtte vedr. prioriteter.....		-318.149	-304	-317
Renteudgifter boligkredit udlån i bank.....		3.966	4	4
		213.161	239	235

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 58n Udenbys Vester Kvarter	12		
Kostpris pr. 1.1.2015.....		27.471.247	27.471
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2015.....		27.471.247	27.471
Opskrivninger pr. 1.1.2015.....		32.528.753	32.529
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2015.....		32.528.753	32.529
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015.....		60.000.000	60.000
Inventar og driftsmateriel	13		
Kostpris pr. 1.1.2015.....		283.860	284
Tilgang.....			
Afgang.....			
Kostpris pr. 31.12.2015.....		283.860	284
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.1.2015.....		200.652	180
Årets afskrivning.....		20.802	21
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 31.12.2015.....		221.454	201
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015.....		62.406	83
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
Likvide beholdninger	14		
Driftskonto Danske Bank.....		1.780.263	698
Kassebeholdning.....		2.000	0
		1.782.263	698

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Egenkapital	15		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2015.....		1.406.500	32.528.753
Tilgang nye andele, bolig nr 31.....		37.000	
Tillægsværdi nye andele, netto.....			980.274
Årets opskrivning af ejendom.....			0
Overført til andre reserver.....			1.003.384
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			886.622
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-20.802
Overført restandel af årets resultat.....			-104.175
Saldo pr. 31.12.2015.....		1.443.500	32.528.753
			5.158.019
 Andre reserver	 16		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2015.....		1.551.985	1.438.558
Overført fra "overført resultat".....		-1.003.384	0
Saldo pr. 31.12.2015.....		548.601	1.438.558
	Note	2015	2014
		i kr.	i tkr.
 Varmeregnskab	 17		
Indbetalt a conto.....		133.286	129
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærkning.....		82.648	97
		50.638	32
 Indvendig vedligeholdelse:	 18		
Saldo pr. 1.1.2015.....		167.804	159
Hensat året 2015.....		17.637	19
		185.441	178
Frasolgt i året 2015.....		-10.334	0
Anvendt i året 2015.....		-6.370	-11
Saldo pr. 31.12.2015.....		168.737	168

NOTER TIL BALANCEN

	Note					
	19					
	Restgæld 1.1.2015	Afdrag	Renter	Rente- støtte	Restgæld 31.12.2015	Kursværdi 31.12.2015
1. NYK 6,9% støtte	1.230.045	100.663	89.940	-49.859	1.129.382	1.170.151
2. RD 0,5% flex/nedspar	5.493.522	0	64.097	0	5.650.299	5.650.864
3. RD 1,4% F5	7.400.000	0	153.609	0	7.400.000	7.537.151
4. RD 2,9% støtte	2.691.485	303.694	84.891	-84.891	2.387.791	2.379.015
5. RD 2,9% støtte	1.174.323	132.505	37.039	-37.039	1.041.818	1.037.989
6. RD 2,9% støtte	1.525.044	172.079	48.101	-48.101	1.352.965	1.347.992
7. RD 2,9% støtte	1.574.696	177.681	49.667	-49.667	1.397.015	1.391.880
Afdragsbidrag lån 4-7	0	0	0	-48.592	0	0
	21.089.115	886.622	527.344	-318.149	20.359.270	20.515.042

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. NYK 6,9% støtte

Delvist støttet kontantlån, der er optaget ved byfornyelsen, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 6,96% reduceret for støtte frem til år 2024, hvor lånet er tilbagebetalt.

2. RD 0,5% flex/nedspar

Der betales en fast årlig rente på 0,5044% frem til 1.1.2017, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2018.

Der er i år 2009 tinglyst et pantebrev på kr 9.630.000 dækkende et nedsparingslån på kr 4.397.000, der er udbetalt til foreningen, samtidig er det aftalt med kreditforeningen, at der ikke betales renter eller afdrag frem til år 2018, men der samtidig udbetales kr 110.000 til foreningen, hvilket finansieres gennem Boligkredit Danmark via Danske Bank

3. RD 1,4% F5

F5-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 1,446%, der er låst fast frem til 1.4.2017, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.4.2022.

4 - 7. RD 2,9% støtte

Delvist støttede kontantlån, der er optaget ved byfornyelsen, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,8952% reduceret for støtte frem til 31.12.2022, hvor lånene er tilbagebetalt.

Prioritetsgæld med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor anførte lån tinglyst indeksslån for oprindeligt t.kr. 29.297 med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien pr 31. december 2015 andrager t.kr. 2.861. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015	2014
		i kr.	i tkr.
Gældsforpligtelser	20		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 19.443.105 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			
Øvrig gæld	21		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		18.000	17
ABF, kontingent.....		5.520	5
Låsebussen.....		4.861	0
Altana ApS - lysanalyse.....		9.475	0
Arkitekt Jes Vagnby.....		0	20
Skyldig a-skat mv.....		2.045	7
Elektricitet, afsat.....		5.588	5
Frederiksberg VVS.....		0	17
Beboerrepræsentation.....		23.298	22
Udlæg kassebeholdning.....		0	1
Skyldig selskabsskat.....		24.709	22
Øvrige gældsposter.....		12.259	9
		105.755	125
Eventualforpligtelser	22		
Sikkerhedsstillelser:			
Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.500.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.			
Hæftelsesforhold:			
Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.			
Andelshaverne hæfter ikke for kassekreditten i banken eller gælden i kreditforeningen.			
Afgivne garantier:			
Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne			
Ejendomsavancebeskatning:			
I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 5 lejligheder siden den 19. maj 1994.			

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

23

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dannebrogsgade 18-24 anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer ikke til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver, da boligafgiften tillige består af moderniseringstillæg, og derfor ikke er ens for alle pr m². Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m²
Andelsboliger.....	31	2.887,00
Boliglejemål.....	4	370,00
	35	3.257,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	20.783	18.422
Valuarvurdering.....	-	-
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	9.515	8.435
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	6.562	
Foreslået andelsværdi.....	13.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	688	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	692	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	740	

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	10
Øvrige omkostninger.....	46
Finansielle poster, netto.....	8
Afdrag.....	35
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	83

NOTER TIL BALANCEN

	Note	
Beregning af andelsværdi	24	
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 20:		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		39.130.272
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.359.270	
Prioritetsgæld, kursværdi	-20.515.042	-155.772
		<u>38.974.500</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31.12.2015		
	<u>38.974.500</u>	
Andelsværdi pr. m²	2.887	13.500,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 1.6.2015)		12.846,01

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Dannebrogsgade 18, st. tv.	90	45.000	1.215.000
3	Dannebrogsgade 18, 1. tv.	93	46.500	1.255.500
5	Dannebrogsgade 18, 2. tv.	93	46.500	1.255.500
6	Dannebrogsgade 18, 2. th.	92	46.000	1.242.000
7	Dannebrogsgade 18, 3. tv.	93	46.500	1.255.500
8	Dannebrogsgade 18, 3. th.	92	46.000	1.242.000
9	Dannebrogsgade 18, 4. tv.	84	42.000	1.134.000
10	Dannebrogsgade 18, 4. th.	83	41.500	1.120.500
11	Dannebrogsgade 20, st. tv.	68	34.000	918.000
12	Dannebrogsgade 20, st. th.	70	35.000	945.000
13	Dannebrogsgade 20, 1. sal.	137	68.500	1.849.500
14	Dannebrogsgade 20, 2. sal.	137	68.500	1.849.500
15	Dannebrogsgade 20, 3. sal.	137	68.500	1.849.500
16	Dannebrogsgade 20, 4. sal.	117	58.500	1.579.500
17	Dannebrogsgade 22, st. tv.	89	44.500	1.201.500

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
18	Dannebrogsgade 22, st. th.	89	44.500	1.201.500
19	Dannebrogsgade 22, 1. tv.	89	44.500	1.201.500
20	Dannebrogsgade 22, 1. th.	89	44.500	1.201.500
21	Dannebrogsgade 22, 2. tv.	89	44.500	1.201.500
22	Dannebrogsgade 22, 2. th.	89	44.500	1.201.500
23	Dannebrogsgade 22, 3. tv.	89	44.500	1.201.500
24	Dannebrogsgade 22, 3. th.	89	44.500	1.201.500
26	Dannebrogsgade 22, 4. th.	89	44.500	1.201.500
27	Dannebrogsgade 24 A, st.	75	37.500	1.012.500
28	Dannebrogsgade 24 A, 1. sal.	87	43.500	1.174.500
29	Dannebrogsgade 24 A, 2. sal.	87	43.500	1.174.500
30	Dannebrogsgade 24 A, 3. sal.	87	43.500	1.174.500
31	Dannebrogsgade 24 B, st.	74	37.000	999.000
33	Dannebrogsgade 24 B, 2. sal.	100	50.000	1.350.000
34	Dannebrogsgade 24 B, 3. sal.	100	50.000	1.350.000
35	Dannebrogsgade 24 B, 4. sal.	90	45.000	1.215.000
		2.887	1.443.500	38.974.500

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2015
Seneste regnskabsperiode	2015

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	Antal	BBR Areal, m ²
B1 Andelsboliger.....	31	2.887
B2 Erhvervsandele.....		
B3 Boliglejermål.....	4	370
B4 Erhvervslejermål.....		
B5 Øvrige lejermål, kældre, garager m.v.....		
B6 I alt	35	3.257

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?	X			
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3 Basisboligafgiften er ens pr m ² , derudover betales der for særmodernisering for alle, hvor der ikke er nogen plan for aftrapning. 4 stk. andelshavere betaler for altan.				

D1 Foreningens stiftelsesår.....	2003
D2 Ejendommens opførelsesår.....	1860 og 1862

	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Kr	Gns kr pr m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.000.000	18.422
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....	1.987.159	610
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....	3%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H	Opkrævet for december 2015	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	692
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	94

J		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	280	276	264

K1	Andelsværdi.....	Gns. kr pr andels-m ²
K2	Gæld + omsætningsaktiver.....	13.500
K3	Teknisk andelsværdi.....	6.562
		20.062

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	48	64	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	21	0	51
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m ²).....	69	64	76

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
		65%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	295	305	307